

Lotto n. 26 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 22 - Cat. F/02 – unità collabente)



Descrizione immobile:	Fabbricato ad uso abitativo
Superficie utile fabbricato (circa)	mq = 88,00
Volumetria esistente/residua (circa)	mc = nessuna
Destinazione urbanistica	Centro storico – Zona A1
Classe Energetica	n.d.
Dati catastali N.C.E.U.	Fg. 9 – Part. 815 Sub. 22
Categoria catastale	F/02
N. Cespite stato patrimoniale	122002500004 (Fabbricato) 122005604418 (Area di Sedime)
Intestazione	Regione Autonoma della Sardegna

Destinazione d’uso attuale: Inutilizzato - Libero

Stato di conservazione: Scadente

☒ Immobile disponibile

☐ Immobile non disponibile

Importo a base d’asta = € 17.520,00 (euro diciassettemilacinquecentoventi/00)

Note varie



REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 26 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 22 - Cat. F/02 – unità collabente)

☐ **INFORMAZIONI SUL BENE**

L'immobile in oggetto è distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 Particella 815 Subalterno 22 e risulta attualmente inutilizzato.

È ubicato nel territorio del Comune di Arborea nella borgata Centro 2 Sassu.

L'immobile risulta libero e classificato catastalmente in Cat. F/02 "Unità collabente".

☐ **CONSISTENZA e SUPERFICI**

1. Consistenza catastale N.D.

2. Superfici - altezze - volumi

▪ Superficie fabbricata di (circa)..... mq 88,00

▪ Superficie fondiaria di (circa)..... N.D.

▪ Altezza (circa)..... N.D.

▪ Volume complessivo (circa)..... N.D.



Lotto n. 26 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 22 - Cat. F/02 – unità collabente)

□ **DESCRIZIONE BENE**

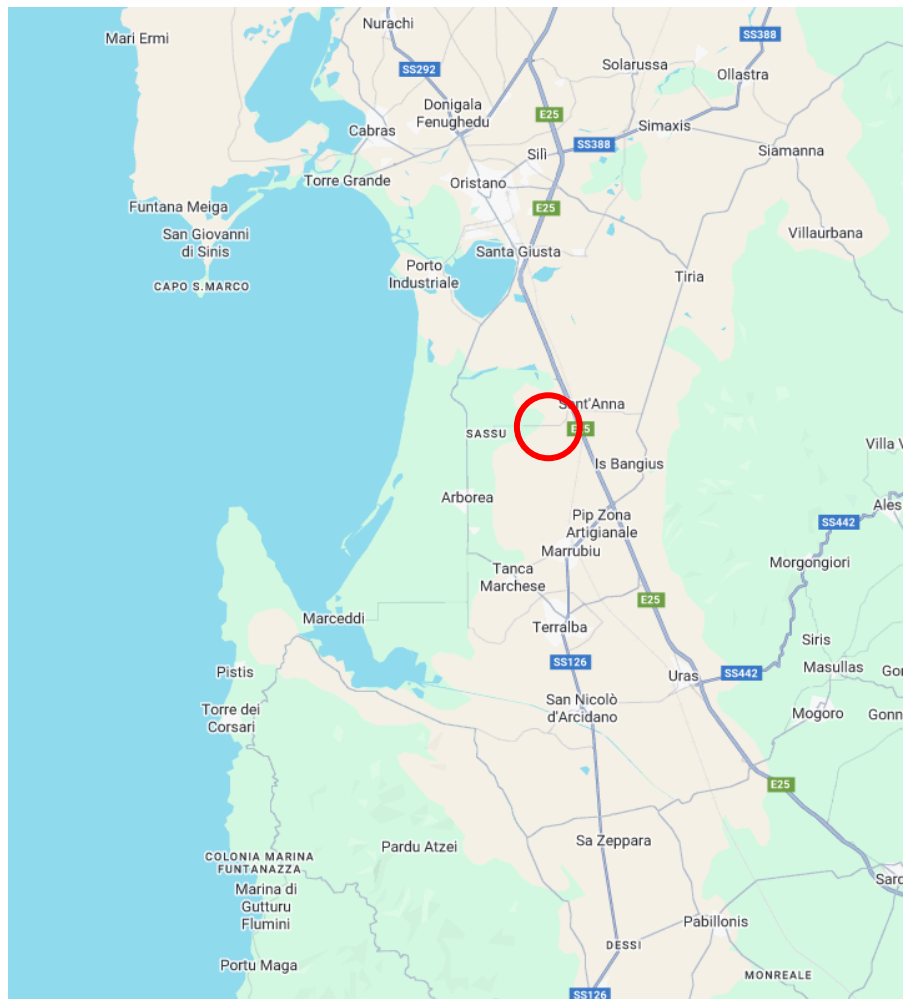
L'immobile oggetto del presente lotto è ubicato sul lato est del centro colonico di Sassu Due, raggiungibile dalla SP52 mediante un asse viario esterno al centro colonico. Originariamente destinato ad abitazione delle famiglie di braccianti del centro colonico. La sua datazione di costruzione è presumibilmente riferibile al 1935.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra ed è articolato in tre alloggi al piano terra e due al primo piano. Tutti gli alloggi hanno ingresso indipendente e a quelli al primo piano si accede per mezzo di due distinte rampe di scale disposte nei due prospetti laterali del fabbricato.

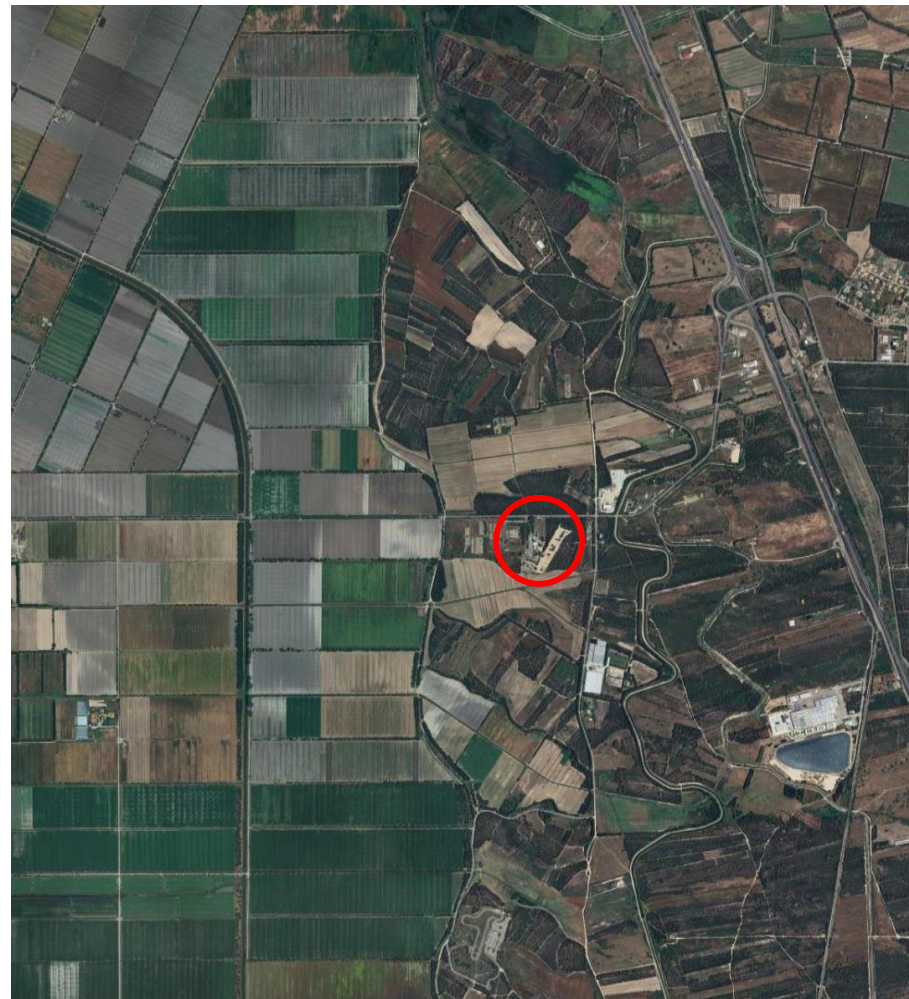
L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è collocata al piano terra, con accesso sul prospetto principale del fabbricato. Dal punto di vista compositivo la planimetria è regolare e si articola in un accesso-disimpegno, bagno, cucina e due camere. La struttura è in muratura portante con pareti non intonacate. Il solaio di copertura al primo piano è realizzato con strutture lignee e copertura a falde in lastre di cemento amianto. Gli infissi in legno esterni ed interni sono quelli originali così come la pavimentazione in cemento liscio. L'edificio è dotato di impianto elettrico e idrico non più funzionanti e non è allacciato alla rete di servizi pubblici. L'immobile in oggetto è classificato come unità collabente in quanto versa in condizioni di importante degrado strutturale dovuto tanto agli agenti atmosferici, quanto alla mancata manutenzione ed utilizzo dell'immobile.



Lotto n. 26 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 22 - Cat. F/02 – unità collabente)



Inquadramento geografico



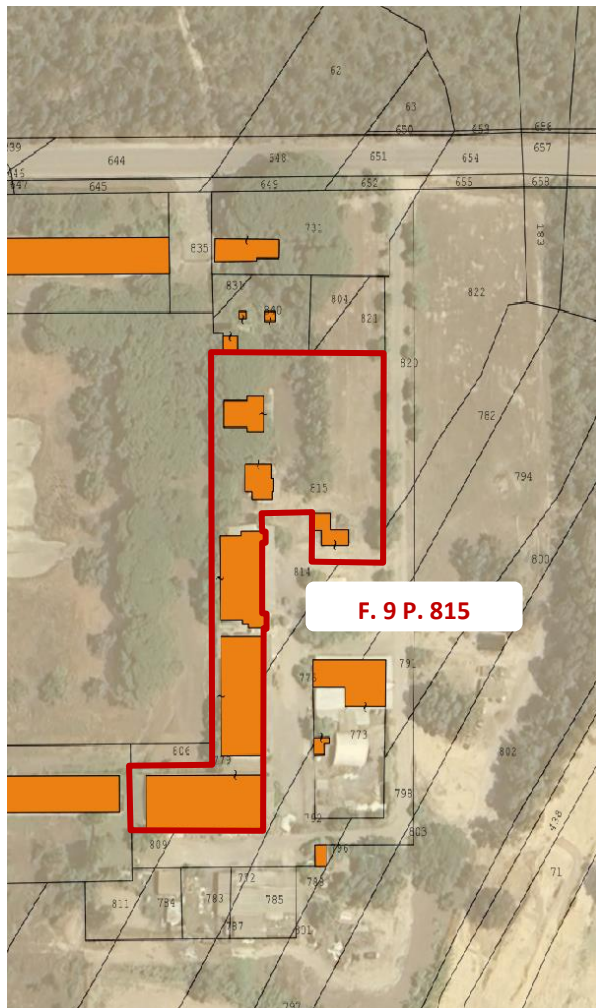
Localizzazione del fabbricato nel centro abitato su ortofoto



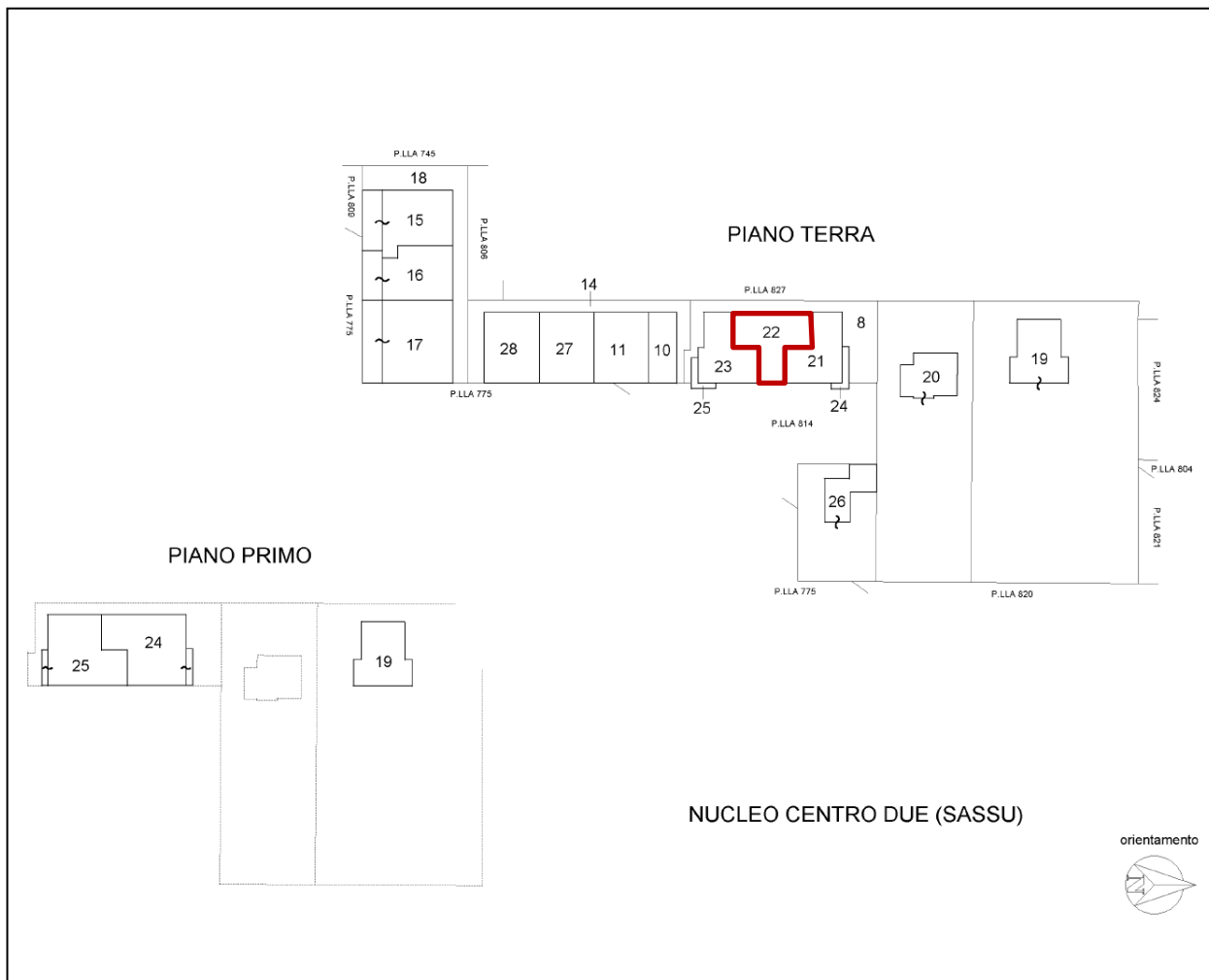
REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 26 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu
(**Fg. 9 Part. 815 Sub. 22 - Cat. F/02 – unità collabente**)



Planimetria Catastale (Sito ForMaps)



Elaborato planimetrico (Agenzia delle Entrate)



REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 26 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 22 - Cat. F/02 – unità collabente)

□ **DESCRIZIONE URBANISTICA - VINCOLI - PRESCRIZIONI**

Nel vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** del Comune di ARBOREA l'immobile ricade in zona *“A1 - Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico e architettonico - Nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico”*.

Nella zona A valgono le norme tecniche di attuazione del **Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.)**. Le condizioni urbanistiche/edificatorie, previste per l'immobile, sono definite nel PPCS del Comune di ARBOREA “Perimetrazione Centro 2 Sassu” con i contenuti di cui alla scheda afferente al fabbricato n. 4.

Il cespite ricade nell'ambito di paesaggio *“09 - Golfo di Oristano”* del **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (P.P.R.)** e precisamente all'interno delle Aree della Bonifica (Rev. L.R. 3/2009 - art 5 c 8 / Aree della Bonifica Rev. L.R. 3/2009 - art 5 c. 8).

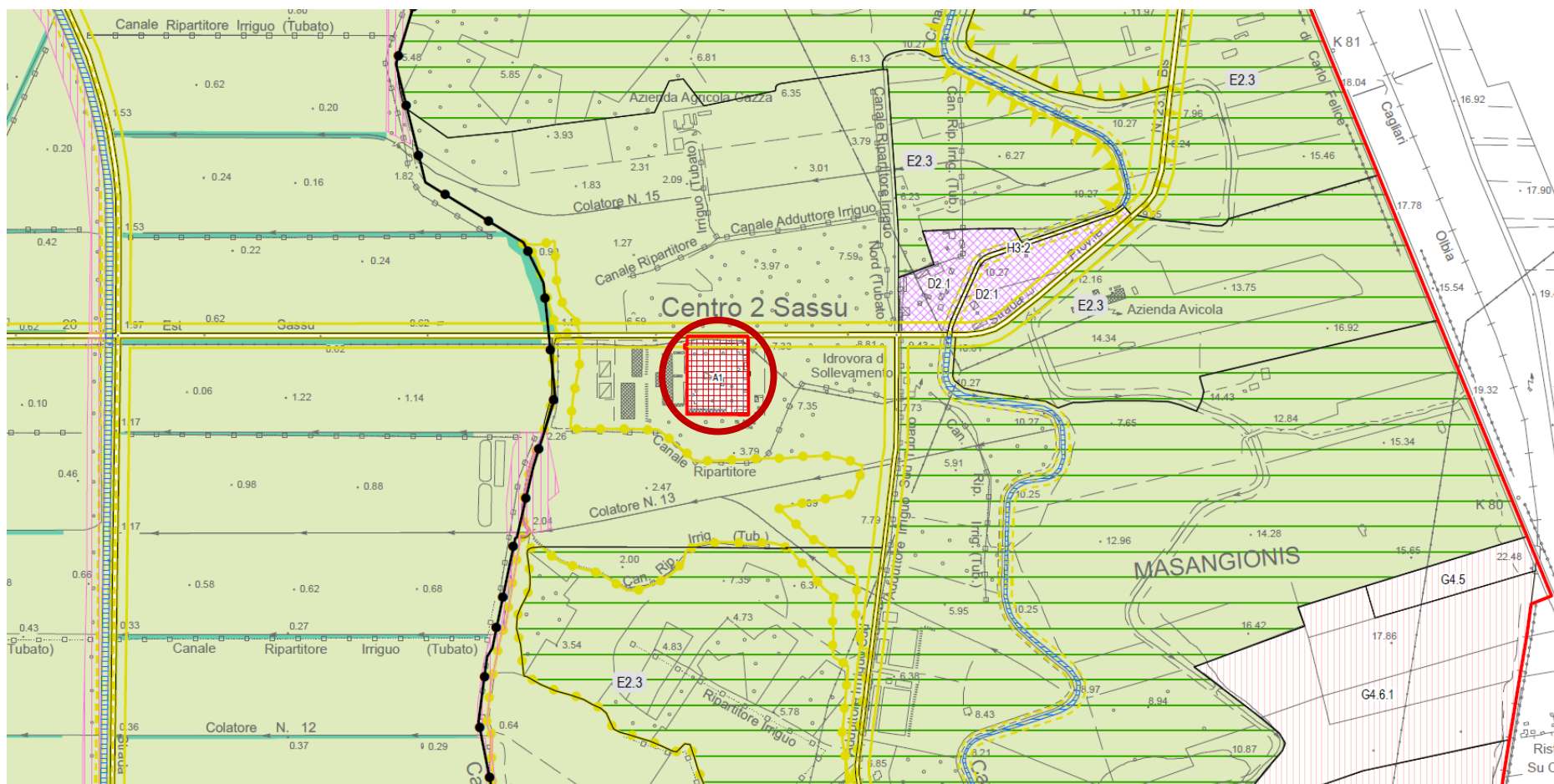
Altre prescrizioni per il territorio individuate dalla pianificazione sovracomunale sono le seguenti:

- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev.2023: Rg0 / Rischio idraulico nullo.
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev.2023: VD4 / Danno potenziale molto elevato.



Lotto n. 26 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu (Fig. 9 Part. 815 Sub. 22 - Cat. F/02 – unità collabente)

☐ DESCRIZIONE URBANISTICA - VINCOLI - PRESCRIZIONI



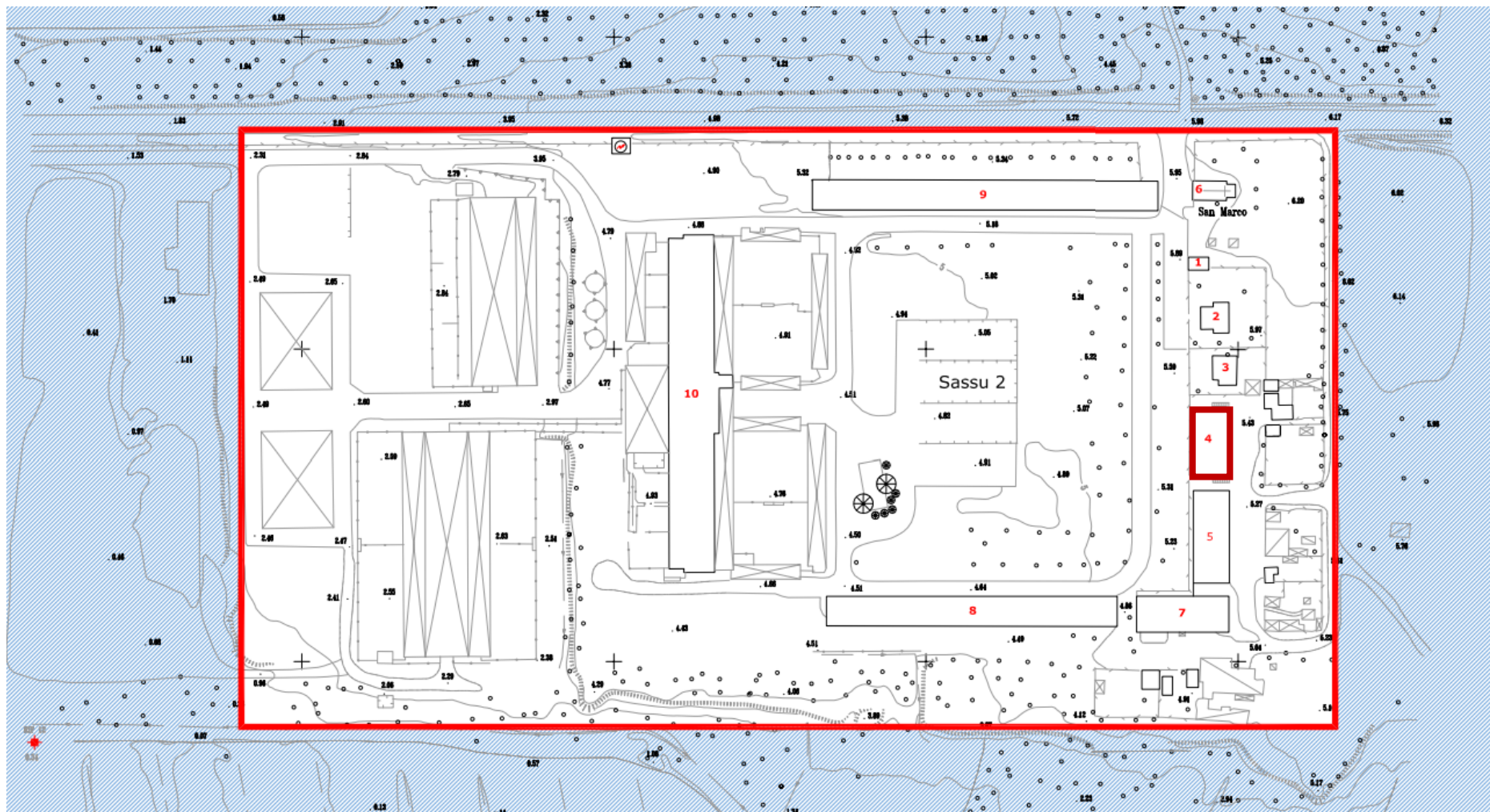
Stralcio PUC Comune di Arborea – Centro 2 Sassu - Zona urbanistica A1



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 26 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 22 - Cat. F/02 – unità collabente)



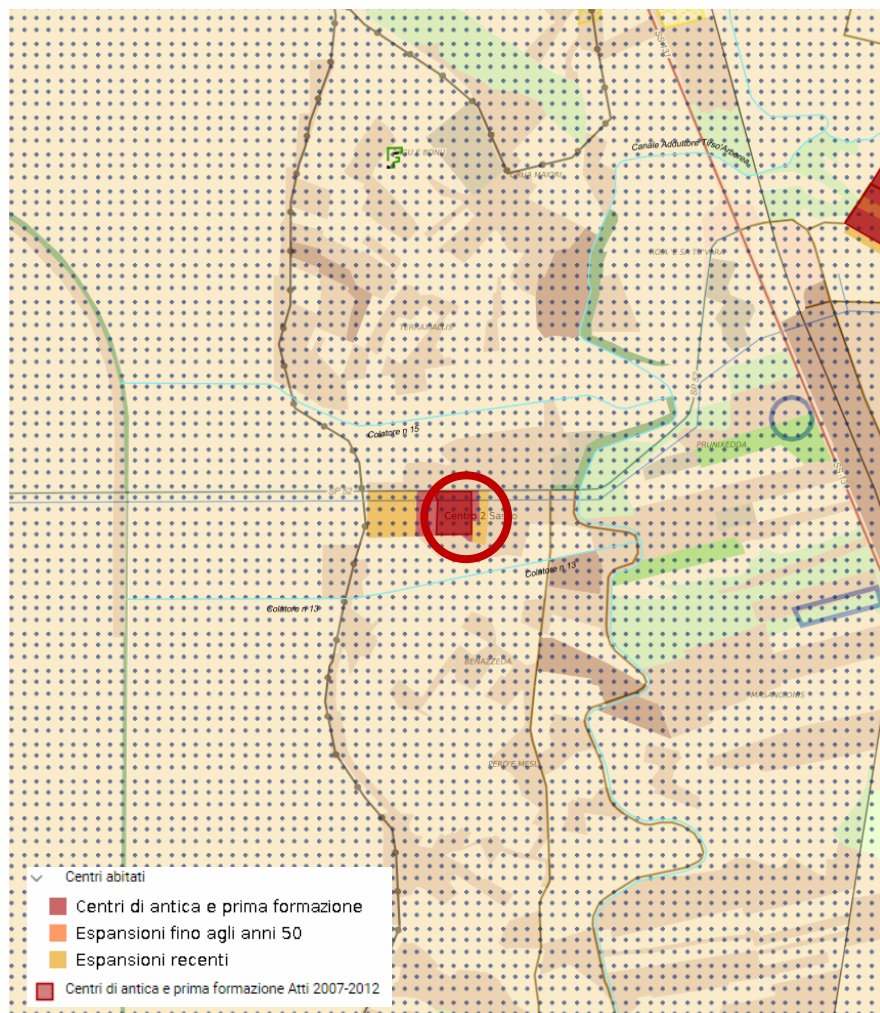
Stralcio PCS Comune di Arborea "Centro 2 Sassu" (Fabbricato n. 4)



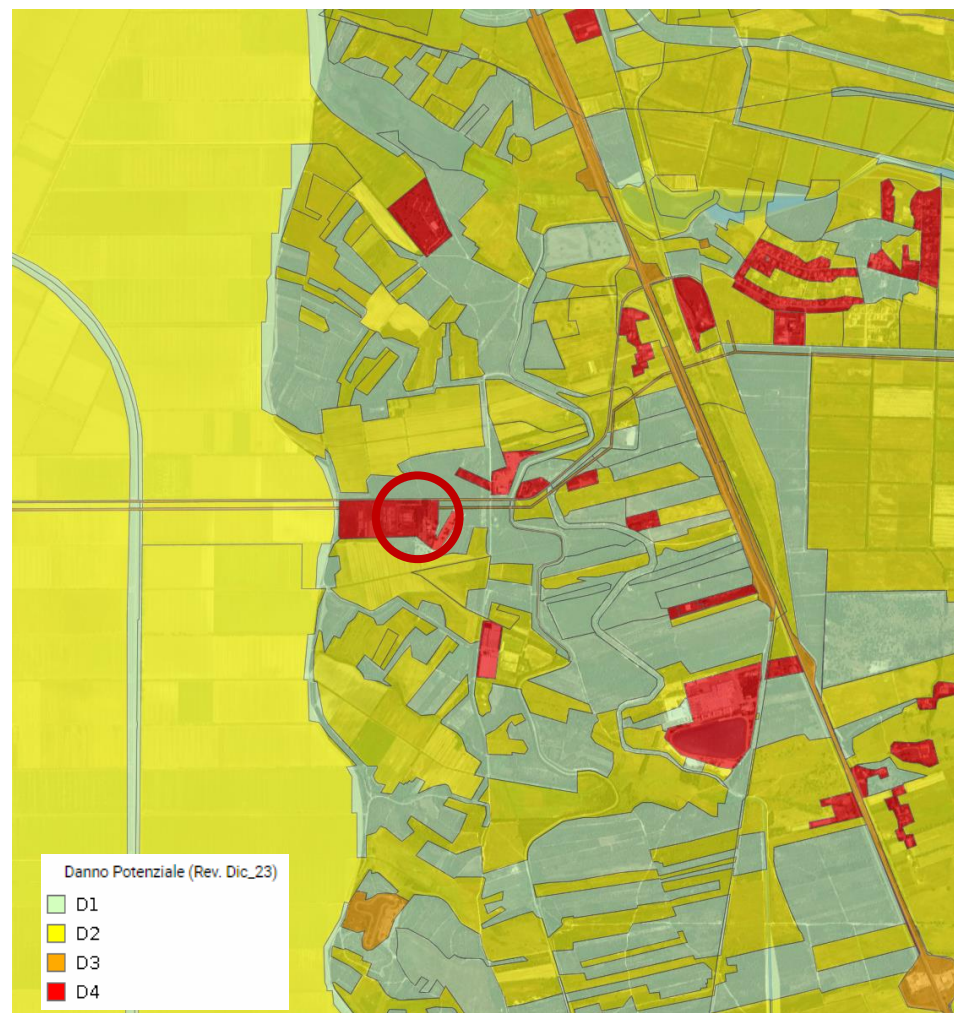
REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 26 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 22 - Cat. F/02 – unità collabente)



Stralcio PPR Sardegna



Stralcio PAI-PGRA - Rev.2023 – Danno potenziale



REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 26 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 22 - Cat. F/02 – unità collabente)

□ **INTERESSE CULTURALE** - D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii

Ai sensi dell'art.10 comma 1 e art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, il bene è stato dichiarato di **INTERESSE CULTURALE** dal Ministero della Cultura, con **decreto COREPACU n. 77 del 14/08/2023**, avente per oggetto il Bene denominato “Ex Casa Braccianti”, sito in Comune di Arborea Loc. Centro 2 Sassu e distinto al N.C.E.U. Fg. 9 Mapp. 815 Sub. 22, e come tale, è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D. Lgs. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/ 2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, il Ministero della Cultura ha autorizzato l'**ALIENAZIONE** del bene con il **decreto COREPACU n. 116 del 07/11/2023**. Per l'immobile in questione, a destinazione autorimessa e deposito, non è previsto alcun cambio di destinazione d'uso e sono prescritte le seguenti condizioni:

- La destinazione d'uso futura dovrà essere tale da garantire la conservazione dell'immobile, senza compromettere la lettura dei caratteri costruttivi dell'edificio.
- In ogni caso i progetti esecutivi delle opere di qualunque genere che si intendessero eseguire sull'immobile in questione dovranno essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza ABAP, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.; i progetti dovranno essere redatti e le opere dovranno essere dirette da Architetto, regolarmente iscritto all'Albo professionale ed eseguite da imprese qualificate come da normativa vigente.



Lotto n. 26 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 22 - Cat. F/02 – unità collabente)

□ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano